



Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten

Informationen im Überblick

1. Grundsätzliches

Dieses Merkblatt gilt für Räume und Nutzungseinheiten, die für zeitlich begrenzte Wohnnutzungen vorgesehen sind. Dies umfasst sowohl klassische Ferienwohnungen für touristische Zwecke als auch andere Formen der temporären Wohnnutzung wie die befristete Unterbringung von Wohnungslosen oder Geflüchteten. Gemeinsames Merkmal ist, dass die Räume einem wechselnden Personenkreis gegen ein Entgelt zum vorübergehenden Aufenthalt überlassen werden, ohne dass dabei ein auf Dauer angelegter Lebensmittelpunkt begründet wird. Die nachfolgenden Kriterien finden auf alle diese Formen der zeitlich begrenzten Wohnnutzung Anwendung.

Innerhalb der letzten Jahre ist die Zahl der Anträge für Nutzungsänderungen von Gewerbe- sowie Wohneinheiten in Ferienwohnungen gestiegen. Durch den Nachfragerückgang an Gewerbeflächen sind insbesondere Nutzungseinheiten im Erdgeschoss betroffen.

Dies hat zur Folge, dass es durch die steigende Zahl an Ferienwohnungen zu Konflikten mit der vorhandenen Wohnnutzung kommen könnte, sich der Gebietscharakter verändern würde und unattraktive Erdgeschosse entstehen könnten.

Mit dem vorliegenden Kriterienkatalog zeigt das Bezirksamt den rechtlichen Rahmen auf und stellt eine Orientierungshilfe für Genehmigungsanträge zur Verfügung; gleichzeitig werden die Beurteilungskriterien geschärft und Belange beschrieben, die einer Genehmigung entgegenstehen können.

2. Bestehende rechtlichen Rahmenbedingungen

Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen in allgemeinen Wohngebieten stellt sich wie folgt dar:

übergeleitetes Planungsrecht /Baunutzungsplan (Hauptanwendungsfall)

- **§ 7 Nr. 8b BO 58** [Ferienwohnung sind] als gewerblicher Kleinbetrieb *zulässig, wenn dieser keine Nachteile oder Belästigungen für die nähere Umgebung verursacht*
- *i.V.m. § 7 Nr. 5 BO 58 in Baugebieten sind nur [...] Betriebe zulässig, die den Bestimmungen nach Art, Umfang und Zweck des Baugebiets entsprechen und [die] keine Nachteile oder Belästigungen verursachen können, die für die nähere Umgebung nicht zumutbar sind*

Bebauungspläne

- **§ 4 BauNVO** [Ferienwohnung sind] als „nicht störender Gewerbebetrieb“ *ausnahmsweise* zulässig

neuere Bebauungspläne ab BauNVO 2017

- **§ 13a BauNVO 2017-** für neuere Bebauungspläne werden Ferienwohnung als eigenständige Nutzungskategorie beschrieben; die Zulässigkeit ist abhängig von den Regelungen des Bebauungsplans

3. Grundsätze für eine Zulassung:

- **Genehmigungspflicht**
Die Nutzungsänderung zu Ferienwohnungen ist grundsätzlich genehmigungspflichtig.
- **keine Zweckentfremdung**
Die Umnutzung einer Wohnung zu einer Ferienwohnung stellt eine Zweckentfremdung dar und bedarf einer gesonderten Genehmigung.
- **Gestaltung Erdgeschosszone**
 - Zur Sicherung der Privatheit von Ferienwohnungen im Erdgeschoss ist die Anbringung einer zurückhaltend gestalteten transluzenten Folien oder von anderen zurückhaltenden Materialien auf der Fensterinnenseite i.d.R. möglich. Eine verunstaltende Verklebung ist jedoch ausgeschlossen.
 - Auf irreversiblen Veränderungen der Fassadenkonstruktion soll verzichtet werden.
- **Verträglichkeit mit Wohnnutzung**
 - **bauliche Trennung** der Ferienwohnung als separate Einheit vorzugsweise im Erdgeschoss des Vorderhauses mit eigenem Eingang
 - **betriebl./organisatorische Anforderungen:** Begrenzung der Bettenanzahl i.d.R. max. 6 pro Einheit und Aufenthaltsdauer i.d.R. mind. 2 Nächte und max. 1 Monat; der Bettenwechsel darf zu keinem Nachteil oder Belästigung für die Wohnnutzung führen; ggf. werden Anforderungen an Nutzerverhalten/Nutzerkreis (Hausordnung) gestellt
 - **keine Häufung/verträgliche Anzahl:** Um den Gebietscharakter zu wahren ist eine Begrenzung der Summe der Ferienwohnungen erforderlich. Bei der Beurteilung wird daher die Zahl der Ferienwohnungen in einem Abstand von 200 m berücksichtigt. Bei einer Anzahl von über 5 Ferienwohnungen in einem Radius von 200 m wird i.d.R. von einer störenden Häufung ausgegangen. Innerhalb eines Gebäudes sollte die Zahl der Ferienwohnungen 2 nicht überschreiten.
- **bauliche Anforderungen an Ferienwohnungen:**
 - **Wahrung gesunder Wohnverhältnisse:** Auch Ferienwohnungen müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse einhalten. Sie sind daher im Souterrain regelmäßig nicht zulässig.
 - **Barrierefreiheit:** Ferienwohnungen müssen barrierefrei sein.
 - **Brandschutz:** Die Anforderungen des Brandschutzes (Fluchtwege, Rauchmelder etc.) sind einzuhalten

Unzulässig sind:

- **Verunstaltung**
Das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht durch Verklebungen o. ä. verunstaltet werden. Darunter fällt auch die sog. „Störende Häufung“ (Anbringung mehrerer Werbeanlagen/Verklebungen auf zu engem Raum).

3. Ferienwohnung beantragen

- siehe Merkblatt Bauberatung Infoblatt einzureichende Unterlagen auf der Internetseite des Stadtentwicklungsamtes
- Nutzen Sie vor Einreichung eines Antrages die Bauberatung
 - Fachbereich Stadtplanung stadtplanung@charlottenburg-wilmersdorf.de
 - Fachbereich Bauaufsicht bauaufsicht@charlottenburg-wilmersdorf.de

Bezirksamt Charlottenburg- Wilmersdorf von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Hohenzollerndamm 174-177, 10713 Berlin

bauaufsicht@charlottenburg-wilmersdorf.de
stadtplanung@charlottenburg-wilmersdorf.de

Mithilfe des folgenden QR-Codes gelangen Sie zur bezirklichen Internetseite:



Stadtentwicklungsamt

